

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98  
"ALTER SPORTPLATZ"**

**(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)**

URSCHRIFT

**GEMEINDE OYTEN  
LANDKREIS VERDEN**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	5
2.3 Sanierungsgebiet.....	5
2.4 Aufhebung von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne .....	5
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	6
2.6 Archäologische Denkmalpflege .....	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	10
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
3.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	15
3.2.4 Straßen und Wege .....	16
3.2.5 Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen .....	16
3.2.6 Müllbehälterstandplätze.....	16
3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	17
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	21
3.5 Verkehr.....	23
3.6 Immissionsschutz .....	25
3.7 Bodenordnung.....	26
3.8 Kosten .....	26
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	26
5. FLÄCHENÜBERSICHT .....	27

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen von Oyten, südlich der "Hauptstraße" (L 168). Es grenzt im Westen an die Straße „Im Deepen Bund“, im Süden an die „Jahnstraße“, im Osten an die Flurstücke 17/6 und 17/7 und im Norden an die bereits vorhandenen Baugrundstücke an (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 19/28, 18/14, 18/16 und 18/10 (teilweise) der Flur 8 in der Gemarkung Oyten.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

#### Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



Ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind, bis auf einen Transformator und zwei kleinen, der Sportnutzung dienenden Nebengebäuden am südlichen Rand des Plangebietes, noch unbebaut. Die Flurstücke 18/14 und 18/16 dienen als Sportplatz mit einem Spielfeld, einer Weitsprunganlage und einer Laufbahn. Im südöstlichen Bereich des Flurstücks

19/28 ist ein Kinderspielplatz angelegt, der übrige Teil dieses Flurstücks wird zurzeit als Pferdeweide genutzt. Der Teilbereich des Flurstücks 18/10 im nördlichen Teil des Plangebietes dient als Hausgarten.

Südlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich allgemeine Wohngebiete. Nördlich befinden sich Wohngebäude, Gewerbebetriebe und ein Einzelhandelsbetrieb. Nordöstlich erstreckt sich das Ortszentrum von Oyten. Östlich grenzt eine Grünanlage an, an die sich ein weiterer Sportplatz anschließt.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Die Gemeinde Oyten gehört zum Verflechtungsbereich Bremen/Niedersachsen. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 soll die räumliche Entwicklung Niedersachsens in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren Bremen und Bremerhaven durch besondere Formen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden: Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne; regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels; Zusammenführung lokaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs; Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte; Ausbau der Voraussetzungen für Mobilität in der Region und Sicherung; Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Der Gemeinde Oyten ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 keine besondere Funktion zugewiesen worden. Die zeichnerischen Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ keine Vorgaben.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaubauentwicklung erfüllt.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Verden 1997 ist Oyten die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Bedarf bereitzustellen.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ keine Vorgaben. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Grundstücken für die Wohnnutzung werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 1997 erfüllt.

## 2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten stellt im Bereich der Flurstücke 19/28, 18/14 und 18/16 Wohnbauflächen dar, auf der Teilfläche des Flurstücks 18/10 gemischte Bauflächen

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt

## 2.3 Sanierungsgebiet

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 98 „Alter Sportplatz“ mit einbezogene Teilbereich des Flurstücks 18/10 liegt in dem formlich festgelegten Sanierungsgebiet „Oyten-Ortszentrum“ (Stadtumbau West) der Gemeinde Oyten, die übrigen Flächen des Bebauungsplangebiets Nr 98 „Alter Sportplatz“ befinden sich südlich angrenzend an dem Sanierungsgebiet. Die Grenze des Sanierungsgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden

Zwischen der „Hauptstraße“ und der „Jahnstraße“ soll eine Neuordnung der Innenbereichsflächen unter Verlagerung der Sportplatzflächen erfolgen. Die künftige Nutzung und Bebauung der Flächen sollte durch einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet werden, der im Jahre 2010 durchgeführt wurde.

Außerhalb des formlich festgesetzten Sanierungsgebietes sollen ortskernnahe Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Diesbezüglich wurden u.a folgende Ziele festgelegt

- Verlagerung der jetzigen Sportplatzflächen des Sportvereins und der jetzigen Spielplatzflächen, Umnutzung der jetzigen Weideflächen,
- Festsetzung und Entwicklung von allgemeinen Wohnbauflächen (WA),
- Gewährleistung einer fußläufigen Durchlässigkeit des neuen Wohnbaugebietes,
- Ergebnisse sollen aus dem Wettbewerbs- / Ideenbereich abgeleitet werden.

Weitere Ziele betreffen vor allem die verkehrliche Erschließung und die Schaffung von Aufenthalts- und Grünflächen im Wettbewerbsgebiet

## 2.4 Aufhebung von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ mit einbezogene Teilbereich des Flurstücks 18/10 ist durch den Bebauungsplan Nr 45 I „Ortsmitte West“ bereits rechtsverbindlich überplant. Der Grundstücksbereich ist Teil eines festgesetzten Mischgebietes, in dem eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise (offene Bauweise mit einer höchstzulässigen Länge von max. 30 m) zulässig; die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Der Grundstücksbereich ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Außerdem ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ die im Bebauungsplan Nr. 36 „Im Deepen Bund“ als Sport- und Spielplatz festgesetzte Fläche mit einbezogen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 I „Ortsmitte West“ und des Bebauungsplanes Nr. 36 „Im Deepen Bund“ in den Bereichen, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 überlagert werden, aufgehoben.

## **2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oyten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 dient zur Nachverdichtung des Ortes, direkt am Ortszentrum, zwischen der L 168 „Hauptstraße“, der Straße „Im Deepen Bund“ und der „Jahnstraße“.
- b) Die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 8.900 qm bei weitem unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

## **2.6 Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Gemeinde Oyten beabsichtigt, den Ortskern aufzuwerten. Hierfür ist, wie oben bereits ausgeführt, das Sanierungsgebiet „Oyten-Ortszentrum“ (Stadtumbau West) förmlich festgelegt worden. Das Bebauungsplangebiet grenzt südlich und westlich an

dieses Sanierungsgebiet an, nur der in den Geltungsbereich mit aufgenommene Teil des Flurstücks 18/10 liegt in dem Sanierungsgebiet.

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen direkt am Ortskern, die noch nicht bebaut sind. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Flächen eines großen Sportplatzes. Dieser soll aus dem Ortskern herausgenommen und verlagert werden. Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurzeit als Pferdeweide sowie mit einem kleinen Spielplatz genutzt. Diese Freiflächen sollen zukünftig im Wesentlichen für eine ortskernnahe Wohnnutzung erschlossen werden, um die Lagegunst der Grundstücke, insbesondere die kurzen Wege für die Nutzung der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des Ortes, zu nutzen und Wohnformen für möglichst viele Bevölkerungsgruppen anbieten zu können.

Um eine attraktive Nutzung und Gestaltung eines Teilbereichs des Ortskerns und der angrenzenden Freiflächen zu erreichen, wurde im Jahre 2009 der städtebauliche Realisierungswettbewerb „Ortsmitte“ durchgeführt, dessen Ergebnis als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung gelten soll. Die geplante Umstrukturierung sieht im Bereich der Hauptstraße die Neugestaltung eines Teils des Ortszentrums mit einem neuen Marktplatz und umgebender baulicher Kerngebietsnutzung vor. Das Zentrum wird in Richtung Süden und Südwesten durch qualitätvolle, ortskernnahe Wohnformen mit unterschiedlichen Ausprägungen und öffentliche Bereiche in Form von Grün- und Wasserflächen ergänzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ soll der westliche Teil der geplanten städtebaulichen Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden. Diese Fläche ist für die Wohnnutzung vorgesehen und soll mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden, wobei eine attraktive Staffelung der Gebäudeformen mit einer leichten Verdichtung der baulichen Nutzung in Richtung Ortsmitte erfolgen soll.

Ausgehend von der in der Umgebung vorhandenen Einzelhausbebauung sind im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird die an der Bachstraße vorhandene Doppelhaus- und Reihenhausbauung fortgesetzt, es sind aber auch Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend den angrenzenden Wohnformen auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihnhaus und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine leichte Verdichtung als Übergang zum Ortskern vorgesehen. Hier sollen auch kleinere Wohnungen für Singles und Menschen mit geringeren finanziellen Mitteln angeboten werden können, daher sind hier bis zu fünf Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaus (nicht pro Doppelhaushälfte!) zulässig. Der Übergang zu den Einzelhäusern in der südlichen Bauzeile wird wiederum durch Doppel- und Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus geschaffen.

In dem Baugebiet können damit Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche und Bevölkerungsgruppen errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 bieten einen gesunden Kompromiss zwischen einer verdichteten und einer aufgelockerten Bebauung, der allen Wohnformen so weit wie möglich gerecht wird und die Grundlage für eine gehobene Architektur darstellt.

Im inneren Bereich des Wohngebietes sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, in denen auch Wasserflächen im Zusammenhang mit der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers angelegt werden sollen. Außerdem sollen in der Grünfläche eventuell Spielgeräte aufgestellt werden, so dass sie für die Bewohner, auch aus der näheren Umgebung, vielseitig nutzbar ist. Diese öffentliche Freifläche wird im Norden und Süden wiederum mit einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzelhäusern umgeben.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt durch eine Ringstraße. Fuß- und Radwege schaffen Durchfahrten bzw. Durchgänge zu den umgebenden Baugebieten und zum Ortszentrum, so dass die Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, auch aus den umgebenden Baugebieten, auf kürzestem Wege erreichbar sind.

Das Baukonzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde liegt, weicht ein wenig von dem preisgekrönten Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs ab. Das Konzept wurde von den Preisträgern im Nachgang zu dem Wettbewerb nachgearbeitet, leichte Abweichungen, die sich im Laufe des Bebauungsaufstellungsverfahrens ergeben haben, wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 ebenfalls berücksichtigt.

Das Baugesetzbuch schreibt im § 1 a Abs. 2 einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden vor. Daneben will die Gemeinde Oyten wegen der Lage des Baugebietes direkt am Ortskern eine gewisse Verdichtung vorsehen, um möglichst vielen Menschen das Wohnen mitten im Ort zu ermöglichen, so dass sie die kurzen Wege zu den Infrastruktureinrichtungen nutzen können. Diese Anforderungen wurden bei der Überarbeitung der Nutzungen im Plangebiet berücksichtigt.

Die Bedeutung der Grünfläche wurde noch einmal grundlegend überdacht. In dem Wettbewerbsentwurf liegt sie zu einem großen Teil zwischen zwei Gebäudezeilen, so dass sie für die Öffentlichkeit nur beschränkt zur Verfügung steht und vom Straßenraum aus nur zum Teil wahrgenommen wird. Ziel der Änderungen ist es, die Grünfläche in ihrer gesamten Ausdehnung der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Außerdem weist die südliche Bauzeile des Wettbewerbsentwurfes eine zweiseitige Erschließung auf, die zum Einen nicht erforderlich ist, zum Anderen zu Verkehrsbelastungen sowohl auf der Nord- als auch der Südseite der Grundstücke führt. Hier ist eine zweizeilige Bebauung sinnvoll.

Diese Ziele wurden bei der Überarbeitung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes berücksichtigt. Die Erschließung der Grundstücke und die Lage und Ausdehnung der Grünfläche wurden entsprechend abgeändert. Die südliche Erschließungsstraße wurde zwischen die Grünfläche und die bauliche Nutzung gelegt, um die Grünfläche komplett dem öffentlichen Raum zuzuordnen. Die im Wettbewerbsentwurf an der südlichen Seite der Grünfläche vorgesehene Bauzeile wurde als zweite Bauzeile der Bebauung an der Jahnstraße angegliedert. Die dadurch erforderliche Erschließung der südlichen Bauzeile von der Jahnstraße aus führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastungen dieser Straße, da die Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 deutlich begrenzt und für die Straße vertretbar ist.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auch der südliche Teil des Flurstücks 18/10 mit einbezogen, um hier eine bauliche Nutzung der südlichen Grundstücksflächen zu ermöglichen. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 I „Ortsmitte West“ und ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Westlich angrenzend befinden sich jedoch die Reihenhäuser an der Bachstraße, östlich wurde vor Kurzem ein Discountmarkt errichtet, so dass eine Baulücke entstanden ist, die nicht mehr zeitgemäß ist. Daher soll durch den Bebauungsplan Nr. 98 auch hier eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Ziel der Gemeinde Oyten ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 ihren Bedarf an Wohngrundstücken zu einem großen Teil direkt am Ortszentrum zu decken, um für möglichst viele Bewohner die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen auf kürzestem Wege erreichbar zu machen. Zugleich soll das Bebauungs- und Nutzungskonzept des preisgekrönten Entwurfes aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb in leicht veränderter Form umgesetzt und durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung so weit wie möglich planungsrechtlich abgesichert werden. Ziel ist ein hochwertiges, attraktives Wohngebiet.

Von einigen Bewohnern in der Umgebung des neuen Baugebietes wurde befürchtet, dass eine uniformierte Bauweise entsteht. Da in dem Baugebiet jedoch in relativ kleinteilig abgegrenzten Bereichen unterschiedliche Gebäudeformen vorgeschrieben sind und die Gestaltungsvorschriften nur einen gewissen Rahmen für die bauliche Nutzung setzen, ist eine Uniformität der Bebauung nicht zu erwarten. Ziel ist eine individuelle gehobene Architektur in dem Baugebiet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht behindert wird.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde aus der Öffentlichkeit angemerkt, dass die energiepolitischen Ziele in der Bundesrepublik nur erreicht werden könnten, indem vor allem auch bei Gebäuden auf Energie-Effizienz geachtet werde. Mit der Erstellung von Bebauungsplänen hätten die Kommunen eine hohe Verantwortung bei der Erreichung der Ziele. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans würden jedoch Einschränkungen vorgenommen.

Die Errichtung von energieeffizienten Gebäuden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 aber nicht verhindert. Um die hohen Anforderungen bezüglich der Energiebilanz der Gebäude zu erfüllen, stehen dem Bauherrn diverse Konstruktions- und Ausstattungsmöglichkeiten zur Verfügung, die jeweils auf einander abgestimmt sein müssen. Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen ist dabei nur ein Aspekt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen im Gegenteil positiv zur Energiebilanz bei, indem sie

- den Bauherren auferlegen, kompakte Gebäude mit möglichst viel umbautem Raum im Verhältnis zur wärmeabstrahlenden Außenfläche zu errichten (kleine überbaubare Grundstücksflächen, überwiegend zwingend zwei Vollgeschosse),
- geringe Dachneigungen vorschreiben und Dachaufbauten untersagen, um die Verschattung benachbarter Häuser zu minimieren, und energetisch ungünstige Dachanschnitte untersagen,

- durch die Vorschriften zur Dacheindeckung begrünte Dächer oder die Nutzung von Sonnenenergie fördern,
- durch große öffentliche Grünflächen in Verbindung mit offenen Wasserflächen das Mikroklima innerhalb des Gebietes ausgleichen und die Staubbelastung herabsetzen. Hierfür wird das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort genutzt.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 98 wird bezüglich der Abwägung der Belange des Ortsbildes gegenüber dem Belang einer optimalen Ausnutzung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dem Ziel, ein gestalterisch ansprechendes, ruhiges Erscheinungsbild der Siedlung zu erreichen, der Vorrang gegeben, da das Baugebiet direkt angrenzend am Ortskern und am Haupteinkaufsbereich eine besondere Bedeutung besitzt. Das unbeschränkte Aufbringen von Solaranlagen auf den Dächern und den Fassaden der Gebäude soll dagegen in anderen Baugebieten der Gemeinde ermöglicht werden.

### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, dass die umgebende Nutzung als Grundlage aufgenommen und zum Teil weitergeführt wird, wobei eine leichte Verdichtung in Richtung des östlich gelegenen Ortskerns angestrebt wird.

##### *Mischgebiet:*

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Teilfläche des Flurstücks 18/10 liegt zurzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 I „Ortsmitte West“. Hier soll zukünftig ebenfalls eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden im Wesentlichen entsprechend den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 I für diese Fläche übernommen, die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird jedoch an die südlich angrenzend vorgesehene Gebäudehöhe angepasst.

Die Art der baulichen Nutzung wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1.1). Gartenbaubetriebe nehmen viel Fläche in Anspruch, die hier sinnvollerweise für Nutzungen zur Verfügung stehen sollte, die eine Ergänzung der Nutzungen im Ortskern bietet. Tankstellen würden erheblichen zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet hinein bringen und sind mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht vereinbar. Daneben ist die rückwärtige Lage der Mischgebietsfläche ungünstig für diese Nutzungen.

Auch Vergnügungsstätten sind in dem Mischgebiet nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2). Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Oyten ist es, die Attraktivität des angrenzend geplanten Wohngebietes und seiner Umgebung zu sichern. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung des Gebietes zur Folge haben können, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzusteuern und weil zudem

genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Gemeindegebiet vorhanden bzw. zulässig sind, werden sie in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die im Bebauungsplan Nr. 45 I festgesetzte höchstzulässige Länge der Gebäude von max. 30 m erübrigt sich durch die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird aus dem Bebauungsplan Nr. 45 I übernommen, so dass in dem Mischgebiet entlang der Hauptstraße eine einheitliche bauliche Nutzung gewahrt bleibt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der südlich zulässigen Bebauung auf 11,00 m beschränkt, um eine Angleichung zu erreichen. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, hier der Hauptstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile i.S.d. § 7 b NBauO wie z.B. Antennen, Geländer und Schornsteine, weil sie nur geringe Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

#### *Allgemeines Wohngebiet:*

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets wird entsprechend den Zielen aus der Sanierung des Ortskerns und dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Dabei werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist erforderlich, weil sie sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfes oder der von ihnen zu erwartenden Störungen (z.B. Geruchsbelästigungen, Verkehr, Gewerbelärm) nicht in das vorgesehene hochwertige Wohngebiet einfügen und eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung und der Ruhezeiten des angrenzenden Mischgebietes mit sich bringen würden.

Das allgemeine Wohngebiet ist gegliedert in die Teilflächen WA 1 bis WA 5, um Gebiete mit unterschiedlichen Gebäudeformen und -höhen gegeneinander abzugrenzen. Die Abgrenzungen und Festsetzungen der einzelnen Teilbereiche sind so gefasst, dass jeweils weitgehend einheitliche und auf einander abgestimmte Gebäudestrukturen entstehen, die ein relativ ruhiges Ortsbild gewährleisten sollen.

- Die mit WA 1 gekennzeichneten Bereiche liegen am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes sowie nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche. Hier sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Gebäude dürfen eine Höhe von 8,50 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die Gebäude sind in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten, als Dachform ist ein Zeltdach mit einer Neigung von 15° vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1). So wird eine aufgelockerte bauliche Struktur mit einer Höhenentwicklung erreicht, die einen Übergang zu der westlich des Plangebietes vorhandenen Einfamilienhausbebauung und der öffentlichen Freifläche schafft.

- Der mit WA 2 gekennzeichnete Bereich liegt in der östlichen Hälfte des allgemeinen Wohngebietes. Hier soll bereits eine leichte Verdichtung der baulichen Nutzung ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl beträgt deshalb 0,4. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), um einerseits einen Übergang zu der umgebenden Einfamilienhausstruktur zu schaffen und andererseits das auf das Plangebiet bezogene Verkehrsaufkommen in Grenzen zu halten. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten und dürfen eine Höhe von 8,50 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Als Dachform ist ein einseitig geneigtes Pultdach mit einer Neigung von 10° bis 15° vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1), um die Gebäude trotz einer hohen Ausnutzung möglichst niedrig zu halten, so dass die Verschattung der Nachbargrundstücke minimiert wird.
- Der mit WA 3 gekennzeichnete Bereich liegt am südwestlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes. Hier soll die Einfamilienhausstruktur des südlich angrenzenden Baugebietes aufgenommen werden, um auch für diese Wohnformen Raum zu schaffen. Hier sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zu errichten, als Dachform ist in Angleichung an die östlich weitergeführte Bebauung ein einseitig geneigtes Pultdach mit einer Neigung von 10° bis 15° vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1), um ein möglichst einheitliches Ortsbild zu erreichen. Die Gebäude dürfen in Anbetracht der eingeschossigen Bauweise eine Höhe von 7,00 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1).
- Die mit WA 4 gekennzeichneten Bereiche liegen am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes. Hier soll als Übergang zum Ortskern eine Verdichtung der baulichen Nutzung erfolgen und Wohnraum auch mit kleineren Wohneinheiten geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend 0,4. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal 5 Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). In diesem Gebiet wird bei Doppelhäusern die maximal zulässige Zahl der Wohnung bezogen auf das gesamte Doppelhaus, nicht auf die Doppelhaushälfte, um eine zu starke Verdichtung der baulichen Nutzung zu vermeiden. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten, als Dachform ist entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung ein einseitig geneigtes Pultdach mit einer Neigung von 10° bis 15° vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1) und eine Höhe von 11,00 m oberhalb der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.1), um ein möglichst einheitliches Ortsbild zu erreichen.
- Der mit WA 5 gekennzeichnete Bereich liegt am nördlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes. Die bauliche Nutzung wird hier sowohl in Form von Einzel- und Doppelhäusern als auch in Form von Hausgruppen (die auch als Reihenhäuser bezeichnet werden) zugelassen, um einen Übergang sowohl zu den westlich angrenzenden Einzelhäusern als auch zu den nördlich bestehenden Doppelhäusern und Reihenhäusern zu schaffen. In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihnhaus zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten, als Dachform sind entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15°

vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1). Zum Schutz der nördlich angrenzenden, an der Bachstraße gelegenen Wohnhäuser und der im Mischgebiet geplanten Neubebauung wird hier die zulässige Höhe der Gebäude auf 8,50 m begrenzt, um die Verschattung der angrenzenden Baugrundstücke und der Häuser zu minimieren. Die Wohngebäude an der Bachstraße sind durch den Schattenwurf der auf der Südseite ihrer Grundstücke geplanten Neubauten besonders betroffen. Bei niedrigem Sonnenstand in den Wintermonaten würden bei einer Bauhöhe von 11,00 m auch die Räume im Erdgeschoss der Wohnungen verschattet werden. Dies ist das Ergebnis einer Schattenwurfsimulation, die die Gemeinde Oyten auf Grund von Anregungen der betroffenen Anwohner erstellt hat. Die Gemeinde Oyten möchte die Nachteile einer höheren Bebauung für die nördlich vorhandenen und geplanten Häuser vermeiden, daher wird im Gebiet WA 5 die zulässige Höhe der Gebäude entsprechend dem westlich angrenzenden Gebiet WA 1 auf 8,50 m festgesetzt. Damit kann die Verschattung der Wohnräume auf wenige Tage im Jahr begrenzt werden.

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks (textliche Festsetzung Nr. 2.1). So ist eine Anpassung an die jeweilige Höhenlage des Grundstücks gewährleistet, wodurch eine Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes erreicht wird. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile i.S.d. § 7 b NBauO wie z.B. Antennen, Geländer und Schornsteine, weil sie nur geringe Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Damit auch bei Reihenmittelhäusern (Mittelhäusern von Hausgruppen) ausreichende Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen auf den schmalen zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen untergebracht werden können, darf hier die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen ebenfalls bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Da hier pro Einzelhaus bis zu 5 Wohneinheiten zulässig sind und die oberirdischen Grundstücksflächen nur in untergeordnetem Maß durch Stellplätze, Garagen etc. genutzt werden sollen, wird hier die Anlegung größerer Tiefgaragen zugelassen, so dass die erforderlichen Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge gesichert werden können.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird durch die Freiflächen im Bebauungsplangebiet bei Weitem kompensiert.

Zur Klarstellung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.4 geregelt, dass Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO von einer zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse ausgenommen sind. Sie sollen eine untergeordnete Bedeutung im Rahmen der baulichen Nutzung einnehmen.

### 3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass sie das Bebauungskonzept aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb im Wesentlichen wiedergeben. Die vordere Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in fast allen Teilbaugebieten durch eine Baulinie, an die die Gebäude heran gebaut werden müssen. So wird eine einheitliche, zum Teil leicht versetzte Bauzeile erzielt. An den übrigen Seiten sowie im westlichen Teil an der Jahnstraße auch zur Straßenseite, ist die bauliche Nutzung durch Baugrenzen beschränkt, die die Größenordnung der baulichen Anlagen eindeutig festlegen.

Von den festgesetzten Baulinien ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4.1.1), so dass längere Gebäudefronten durch einen leichten Versatz aufgelockert werden können.

Außerdem dürfen die festgesetzten Baulinien durch Dachüberstände, im Gebiet WA 4 auch durch Balkone um bis zu 1,00 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 4.1.2), sodass für den Bauherrn in Anbetracht der eng abgegrenzten Bauflächen eine gewisse Freiheit für die bauliche Gestaltung der Dächer und Balkone gewahrt bleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,00 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 4.2.1). In Anbetracht der sehr restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen soll das Anbringen von Balkonen, die als Außenwohnbereich die Wohnqualität erheblich steigern können, sowie von angemessenen Dachüberständen erleichtert werden.

Für die innere Erschließung der im Gebiet WA 4 zulässigen Mehrfamilienhäuser kann es sich anbieten, zwei Gebäude durch ein gemeinsam genutztes Treppenhaus bzw. einen gemeinsamen genutzten Aufzug zu verbinden, um den Aufwand für diese Anlagen zu minimieren. Um dieses Ziel zu erreichen, ohne dass durch die Zusammenlegung der überbaubaren Grundstücksflächen zugleich die Entstehung langer Gebäude ermöglicht wird, dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Flure und / oder Aufzugsanlagen überschritten werden, wenn diese eben der gemeinsamen Erschließung zweier nebeneinander stehender Gebäude dienen (textliche Festsetzung Nr. 4.2.2).

Außerdem dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die überbaubaren Grundstücksflächen durch unterhalb der Erdoberfläche angelegte Tiefgaragen überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 4.3), so dass für die bis zu 5 Wohneinheiten pro Einzelhaus ausreichende Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge errichtet werden können. Um zu erreichen, dass die Freiflächen der Baugrundstücke zum überwiegenden Teil nicht durch Stellplätze und Garagen, sondern gärtnerisch genutzt werden, sind für die Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen erforderlich. Hierfür sollen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, während die Größenordnung der oberhalb der Erdoberfläche errichteten baulichen Anlagen deutlich beschränkt wird.

### 3.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken eingeschränkt, um die Belastungen der Nachbargrundstücke durch den Fahrverkehr zu minimieren und das Ortsbild möglichst einheitlich zu gestalten. Stellplätze und Garagen bzw. Carports (das sind offene Garagen) i.S.d. § 12 BauNVO sind außer in den überbaubaren Grundstücksflächen nur in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten, mit St/Cp gekennzeichneten Flächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Damit soll vermieden werden, dass diese baulichen Anlagen mit ihren verkehrlichen Auswirkungen in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke untergebracht und die Nachbarwohnungen gestört werden. Der Begriff des Carports ist im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung nicht aufgeführt. Er wird aber zusätzlich zu dem Begriff der Garagen ausdrücklich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um Verwechslungen mit geschlossenen Garagen zu vermeiden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO nur als offene Garagen, d.h. als Carports zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Geschlossene oberirdische Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Carports vermitteln mit ihrer Öffnung zur Straße hin eine Auflockerung der baulichen Anlagen und lassen ggf. auch einen Durchblick auf das dahinter liegende Gebäude zu. Garagen stellen dagegen sehr massive Bauwerke dar, die das optische Bild des Straßenraumes einengen und die dahinter gelegenen Gebäude vollständig verdecken. Zudem müssen Garagen mit schließbaren Toren einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßengrundstücksgrenze einhalten; die dafür erforderlichen Flächen stehen in den Vorgartenbereichen aber überwiegend nicht zur Verfügung. Außerdem hätten mehrere aneinandergebaute Garagen vor dem Hauptgebäude negative optische Auswirkungen auf ein Baugebiet mit architektonisch gehobener Gestaltung. Daher sollen geschlossene Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen werden.

Neben Stellplätzen und offenen Garagen (Carports) können in den speziell für diese Anlagen festgesetzten Flächen auch untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 5.2), so dass die Möglichkeit besteht, das Carport mit einem Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte zu kombinieren und so die Inanspruchnahme von Gartenflächen zu minimieren. Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist nicht auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 soll sicherstellen, dass sie auch in den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ wurde die Befürchtung einiger Anwohner der benachbarten Straßen geäußert, dass durch die Einschränkung der Stellplätze im Plangebiet zusätzliche Belastungen durch parkende Fahrzeuge in den übrigen Straßen entstehen. Diese Befürchtungen werden seitens der Gemeinde Oyten nicht geteilt. In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 stehen oberirdisch ausreichend Flächen zur Verfügung, um pro Wohneinheit 2 Stellplätze, auf vielen Grundstücken auch mehr, anlegen zu können. In dem Gebiet WA 4, in dem bis zu 5 Wohneinheiten pro Haus zulässig sind, können Einstellplätze auch in Tiefgaragen angelegt werden, die unterhalb der Erdoberfläche weit über die überbaubaren Grundstücksflächen hinausragen dürfen, um den Bedarf zu decken. Durch die Beschränkung

der zulässigen Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und Reihenhaus sowie im Baugebiet WA 4 auf maximal fünf Wohneinheiten pro Einzelhaus wird gewährleistet, dass trotz der zum Schutz der Nachbarschaft getroffenen Einschränkung von Stellplätzen und (offenen) Garagen auf bestimmte Grundstücksbereiche ausreichend Einstellplätze auf den Grundstücken angelegt werden können. Durch die Übernahme der Ziele aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb soll ein schlussiges Bebauungskonzept umgesetzt werden. Daneben wird durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 die Zahl der erforderlichen Einstellplätze pro Wohneinheit geregelt (siehe örtliche Bauvorschriften).

#### **3.2.4 Straßen und Wege**

Für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Letztere sichern die Fuß- und Radwegverbindungen zu den umliegenden Baugebieten planungsrechtlich ab.

Entlang der Grundstücksgrenze der Straße Im Deepen Bund ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die an der Westseite des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke ausschließlich über die im allgemeinen Wohngebiet geplante Erschließungsstraße angefahren werden und die an der Straße Im Deepen Bund vorhandenen öffentlichen Parkplätze erhalten bleiben.

#### **3.2.5 Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen**

Mitten in dem Bebauungsplangebiet ist eine relativ große öffentliche Grünfläche zur Nutzung durch die Allgemeinheit ausgewiesen. Eine schmale Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes schafft eine Verbindung zu weiteren Grünflächen, die entsprechend dem Nutzungskonzept des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs in dem angrenzenden Gebiet vorgesehen sind. In den öffentlichen Grünflächen ist im Zusammenhang mit der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers die Anlegung von Wasserflächen vorgesehen. Gegebenenfalls sollen auch Spielgeräte aufgestellt werden, um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Grünfläche zu erreichen. Die Zulässigkeit der Wasserflächen und der Spielgeräte wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 klargestellt, damit interessierte Bewerber die für Wohnungen nahe an den Grünflächen von vornherein darüber informiert sind.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wird der nachfolgenden Ausführungsplanung überlassen, die durch die Gemeinde Oyten vorgenommen wird. In dem Bebauungsplan wird aber gegenüber den südlichen und südwestlichen Fuß- und Radwegen jeweils die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt. Die Auswahl der Baumarten und Qualitäten bleibt ebenfalls der Ausführungsplanung überlassen. Diese Bäume sollen als „Markierung“ der Einmündungen dieser schmalen Wegeverbindungen dienen.

#### **3.2.6 Müllbehälterstandplätze**

Da die schmalen Stichstraßen im nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Bereich des Wohngebietes das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht zulassen, sind in den

öffentlichen Grünflächen Müllbehälterstandplätze festgesetzt, an denen die Müllbehälter und der Sperrmüll an den Abholtagen abgestellt werden können.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO (in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012) werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll gehobenen Wohnansprüchen genügen und ein eigenständiges, homogenes Erscheinungsbild abgeben. Dies soll im Zusammenhang mit den sehr konkreten Festsetzungen gem. § 9 BauGB durch Vorschriften erreicht werden, die dem Baugebiet durch weitgehend einheitliche, moderne Gestaltungselemente einen besonderen Charakter geben.

Für das Mischgebiet wird auf Gestaltungsvorschriften weitgehend verzichtet, weil für die Grundstücke in dem Mischgebiet durch den Bebauungsplan Nr. 45 I „Ortsmitte West“ keine Gestaltungsvorschriften getroffen wurden. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ einbezogene Mischgebietsfläche soll daher gegenüber den übrigen Grundstücken in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht benachteiligt werden. Hier wird lediglich die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens geregelt, damit keine für das Ortsbild untypisch hohen Kellergeschosse entstehen.

#### **1. Dächer in den allgemeinen Wohngebieten**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Das neue Baugebiet soll durch die Festsetzung von Dachformen, -neigungen und -materialien eine gewisse Einheitlichkeit gewinnen, die zu einem ruhigen und eigenständigen Ortsbild führt.

##### *1.1 Dachform und Dachneigung*

Im Gebiet WA 1 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15°, in den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 nur einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig. Durch die Einschränkung auf zwei zulässige Dachformen und einheitliche Dachneigungen soll ein ruhiges, einheitliches Ortsbild erreicht werden. Durch die geringe Dachneigung soll trotz der eingeschränkten Höhen der baulichen Anlagen eine hohe Ausnutzung der möglichen Gebäudeinnenflächen gewährleistet werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, denn sie würden dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft entgegenstehen. Dachaufbauten wie Erker oder Gauben würden zudem bei der vorgeschriebenen geringen Dachneigung unverhältnismäßig hoch über die Dachfläche aufragen und zu einer höheren Verschattung der Nachbargrundstücke beitragen. Dacheinschnitte sind, neben den gestalterischen Auswirkungen der Unterbrechung einheitlicher Dachflächen, auch energetisch ungünstig und bringen einen höheren Energiebedarf für das Gebäude und erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung mit sich. Daher sollen sie ebenfalls ausgeschlossen werden.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen aufweisen. Sie haben nur untergeordnete Auswirkungen auf das Ortsbild, so dass die Forderung

besonderer Dachformen unverhältnismäßig wäre. Um die Einheitlichkeit des Ortsbildes nicht zu gefährden, sind aber nur geringere Dachneigungen als 10° bis 15° zulässig, denn höhere Dachneigungen als bei den Hauptgebäuden würden ein unruhiges Erscheinungsbild erzeugen. Da geschlossene Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sind an sie die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Hauptgebäude.

### *1.2 Materialien für die Dacheindeckung*

Die Dächer sind

- durchgehend mit Pflanzen zu begrünen oder
- mit rötlichen Dachpfannen, unlasert und unglasiert, oder
- mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie einzudecken.

Mit dieser Festsetzung soll zum Einen eine weitgehende Einheitlichkeit der Dachlandschaft erreicht, zum Anderen Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Nutzung der Sonnenenergie gefördert werden.

Auf begrüntem oder mit Dachpfannen eingedeckten Dächern sind nur in die Dachfläche integrierte und auf der Dachfläche aufliegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Über die flach geneigten Dächer aufragende oder hoch aufgeständerte Sonnenkollektoren stehen im Widerspruch zu dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft und können das Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigen. Außerdem können sie zu einer höheren Verschattung der Nachbargrundstücke führen. Daher wird ein geringerer Wirkungsgrad der Sonnenenergienutzung in Kauf genommen.

Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen, wenn sie Dachneigungen unter 10° aufweisen, auch mit anderen Materialien eingedeckt werden, da die Materialien in diesem Fall keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde aus der Öffentlichkeit angeregt, die zulässigen Dachneigungen zu erhöhen und / oder schräg gestellte Sonnenkollektoren mit einer Neigung von 30° zuzulassen, um die Wirtschaftlichkeit der Sonnenenergienutzung zu erhöhen, zumal durch die Gestaltungsvorschrift Nr. 2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Gebäudefassaden ausgeschlossen werden. Außerdem würden durch die Vorschrift geringer Dachneigungen die Baukosten in die Höhe getrieben, weil die Konstruktion für erhöhte Wind- und Schneelasten bemessen sein müsste.

Der Anregung wird nicht gefolgt. In dem Bebauungsplangebiet soll im Sinne des Wärmeschutzes eine möglichst kompakte Bebauung erfolgen, so dass möglichst viel umbauter Raum und damit Wohnfläche im Verhältnis zur Gebäudeaußenfläche, durch die die Gebäudewärme abgestrahlt wird, entsteht. Hierfür ist eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dächern festgesetzt. Die geringe Dachneigung und die Untersagung von Dachaufbauten sind aber auch festgesetzt, um die Höhe der Gebäude und damit die Verschattung benachbarter Häuser zu minimieren. Auch dies ist erforderlich, um die Nutzung der Sonnenenergie, insbesondere die passive Nutzung der Sonnenwärme über die Fensterflächen, die für den Klimaschutz ebenfalls eine große Rolle spielt, trotz der wegen der Lage am Ortskern sinnvollen Verdichtung des Baugebietes weitestgehend zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es auch, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes so weit wie möglich ein ansprechendes Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern (siehe oben). Schräg gestellte Sonnenkollektoren, die die Dachfläche (eventuell sogar in beliebiger Höhe) überragen, würden diesem Ziel widersprechen.

Durch die Vorschrift, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in die Dachfläche integriert oder auf der Dachfläche aufliegen müssen, kann der Wirkungsgrad der Kollektoren möglicherweise nicht voll ausgenutzt werden. Dieser ist aber nicht nur von dem Anstellwinkel, sondern auch von der Himmelsrichtung, also der Stellung des Gebäudes bzw. der Richtung der Dachneigung abhängig. Bei einer Ausrichtung nach Osten oder Westen ist ein flacher Neigungswinkel günstiger, in Südrichtung ist ein Anstellwinkel von 30° am günstigsten. Simulationen ist zu entnehmen, dass auch bei einem Neigungswinkel der Solaranlage von nur 10° ein hoher Ertrag zu erwarten ist, der übers Jahr gesehen ca. 80 % bis 90 % des Jahresertrages einer Anlage mit optimaler Neigung zur Sonne erreicht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung der Sonnenenergie also keineswegs unmöglich gemacht. Es ist aber ein Kompromiss erforderlich, um alle in die Planung einzustellenden Belange gerecht abzuwägen.

Die Verpflichtung, bei einem Neubau einen Teil des Energiebedarfs durch regenerative Energien zu decken, bedingt zudem keineswegs, dass dafür die Gebäude mit Sonnenkollektoren ausgestattet werden müssen. Regenerative Energien können z.B. auch über die Nutzung von Erdwärme oder die Beschickung der Heizungsanlage mit Holzpellets u.ä. einfließen. Die Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes können auf vielfältige Weise erfüllt werden. Auch ein mit Pflanzen begrüntes Dach trägt zur Energieeinsparung bei. Gebäude mit flach geneigten Dächern sind bei gleicher maximaler Gebäudehöhe in der Herstellung auch nicht zwangsläufig viel teurer als Gebäude mit einem steileren Dach, da die Dachfläche entsprechend kleiner ist, für die Nutzung aber mehr umbauter Raum gewonnen wird.

Auch eine Auflockerung der Vorschriften bezüglich Art und Farbe der Dachmaterialien wurde angeregt, um die Vielfalt der Dacheindeckungen im Ortskern auf das neue Baugebiet zu übertragen. Auch dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die geplante bauliche Ergänzung des Ortskerns soll in städtebaulicher Hinsicht etwas Besonderes darstellen, die vorgesehenen Nutzungen und die baulichen Anlagen sollen, auf einander abgestimmt, einer aus einem Guss bestehenden Konzeption folgen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde, wie unter Punkt 3.1 der Begründung bereits erläutert, als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung des Ortskerns ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das prämierte Konzept soll durch die Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist es, ein relativ einheitliches und möglichst ruhig wirkendes Erscheinungsbild der neuen Siedlung zu erreichen. Das Ortsbild wird wesentlich auch durch die Dächer geprägt. Daher soll die Dacheindeckung in dieser Siedlung auf wenige Materialien und Farben beschränkt werden. Dass sich das Neubaugebiet von der Vielfältigkeit der sonstigen baulichen Nutzung im Ortskern abhebt, ist städtebaulich gewollt.

## 2. Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten

Auch die Materialien der Gebäudefassaden tragen entscheidend zum Erscheinungsbild des Baugebietes bei. Um auch hier eine ansprechende Homogenität zu erreichen, sind für die Fassaden der Außenwände von Hauptgebäuden folgende Materialien zu verwenden:

- Ziegel oder
- Putz.

Daneben ist die Verwendung von Holz oder Metall zulässig, wenn deren Ansichtsfläche maximal 49 % der jeweiligen Fassadenfläche beträgt. Diese bei modernen Gebäuden beliebten Materialien sollen zwar zugelassen werden, aber nur untergeordnete Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde aus der Öffentlichkeit angeregt, eine Lockerung der engen Vorschriften zum Fassadenmaterial im Sinne von geeigneten Kombinationen von „Ziegel, Putz oder anderer Materialien zur Nutzung von alternativen Energiequellen“ vorzusehen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Auch die Vielfalt an Fassadenmaterialien soll zu Gunsten eines relativ einheitlichen Erscheinungsbildes der Gebäude und damit der Siedlung eingeschränkt werden (siehe oben). Die Nutzung der Sonnenenergie ist insbesondere auch durch großzügige Fensterflächen möglich, so dass die Räume im Winter von der Sonne mit aufgeheizt werden. Die Anbringung von Solaranlagen auf den Fassaden würde das beabsichtigte ansprechende Bild der Gebäude erheblich beeinträchtigen, so dass in diesem Baugebiet von einer Nutzung der Fassaden mit Solaranlagen abgesehen wird.

## 3. Fußbodenhöhe im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten

Um ein einheitliches, ruhiges und qualitativvolles Erscheinungsbild der Gebäude im Plangebiet zu erreichen, sollen relativ einheitliche Höhenlagen der Geschosse erreicht werden. Hoch aus dem Erdboden aufragende Kellergeschosse einzelner Gebäude können das Ortsbild erheblich negativ beeinflussen, weil sie hohe Außentreppen erfordern und die Höhenlage der Fensterfronten der einzelnen Geschosse deutlich von den Nachbargebäuden abweichen. Daher darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens 0,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Annahme der Fahrbahnoberkante als Bezugsebene gleicht die Auswirkungen von möglicherweise unterschiedlichen Geländehöhen aus.

## 4. Länge von offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Flächen für Stellplätze und offene Garagen (Carports) festgesetzt worden, in diesen Flächen können aber auch untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Zu beachten ist, dass lange Reihen aneinander gebauter Carports und Nebenanlagen negative Auswirkungen auf den Straßenraum haben können und den Blick auf die dahinter liegenden Gebäude verdecken. Daher sollen die Reihen dieser baulichen Anlagen unterbrochen werden, um Durchblicke auf die Hauptgebäude und Gärten zu schaffen. Offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen, auch kombiniert, eine Länge von 12 m nicht überschreiten. Dies entspricht der Breite von vier aneinander gebauten Carports, so dass die vorgegebene Länge sowohl für den Bauherrn als auch für den Betrachter aus dem öffentlichen Raum akzeptabel ist.

## **5. Anzahl der notwendigen Einstellplätze**

Die Zahl der notwendigen Einstellplätze pro Wohneinheit wird durch die örtliche Bauvorschrift vorgegeben, um zu erreichen, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Einstellplätzen angelegt und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen der Anwohner entlastet wird. Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebietes WA 4, pro Wohneinheit mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen. Im Gebiet WA 4 wird in Anbetracht der Tatsache, dass hier insbesondere auch die Entstehung kleiner Singlewohnungen abzusehen ist, eine Gliederung vorgenommen. Hier sind bei Gebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit, bei Gebäuden mit 5 Wohneinheiten mindestens 1,2 Einstellplätze pro Wohneinheit anzulegen, davon sollen 2 Einstellplätze behindertengerecht ausgebaut werden, um die Gebäude auch für diesen Personenkreis attraktiv zu machen.

Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit ausschließlich Altenwohnungen hiervon abgewichen werden, denn hier könnte bei einer Forderung von 1,5 bzw. 1,2 Einstellplätzen pro Wohnung die Anzahl der geforderten Stellplätze weit über den tatsächlichen Bedarf hinaus gehen.

## **3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

### **Öffentliche Grünflächen**

Inmitten des allgemeinen Wohngebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie soll der Nutzung durch die Allgemeinheit dienen und kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus betreten werden. Eine schmale Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes schafft eine Verbindung zu weiteren Grünflächen, die entsprechend dem Nutzungskonzept des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs in dem östlich angrenzenden Gebiet vorgesehen sind.

Im Zusammenhang mit der Oberflächenentwässerung des allgemeinen Wohngebietes sollen in den Grünflächen Wasserflächen angelegt werden, in denen das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird. Die offenen Wasserflächen haben neben ihrem ökologischen Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Verdunstung eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima. Positive Auswirkungen auf das Kleinklima gehen auch von den angelegten Rasenflächen und Gehölzen aus, die zur Filterung und Bindung von Staub und Schadstoffen beitragen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Dies betrifft sowohl die Wasserflächen und die Bepflanzung als auch das Aufstellen von Spielgeräten, die ggf. für eine vielfältige Nutzung der öffentlichen Fläche vorgesehen werden. Die Zulässigkeit von Wasserflächen und Spielgeräten wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt.

Um die Gestaltungsfreiheit der Gemeinde Oyten nicht einzuschränken, ist in dem Bebauungsplan nur die Anpflanzung von drei Bäumen vorgeschrieben, die als Wiedererkennungsmerkmal gegenüber den Einmündungen der schmalen südlichen und südwestlichen Fuß- und Radwegeverbindungen gesetzt werden sollen. Art und Pflanzqua-

lität dieser Bäume werden von der Gemeinde Oyten ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanungen festgelegt.

Da die zum Teil schmalen öffentlichen Stichstraßen ein Befahren mit Müllfahrzeugen nicht zulassen, sind in den öffentlichen Grünflächen Plätze festgesetzt, an denen die Müllbehälter und der Sperrmüll der an den Stichstraßen gelegenen Wohnungen am Tag der Abholung bereit gestellt werden sollen. Da diese Abstellplätze keine dauerhafte Nutzung beinhalten, ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft zu rechnen.

### **Klima**

Durch die mögliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die leichten Temperaturerhöhungen werden aber durch die Kaltluft, die von den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen über das Plangebiet streicht, erheblich reduziert.

Zusätzliche Auswirkungen können sich durch Abgase ergeben. Diese entstehen durch den Fahrzeugverkehr und die Beheizung der Gebäude. Sie sind aber auf Grund der geringen Größe des Baugebietes und der starken Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten nur gering.

Durch die Vorschrift, dass zur Eindeckung der Dächer neben Dachpfannen nur begrünte Dächer oder eine Eindeckung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig ist, wird den Belangen des Klimaschutzes in hohem Maße Rechnung getragen. Mit Pflanzen begrünte Dächer speichern das Regenwasser, sie geben die Feuchtigkeit in kleinen Mengen an die Außenluft ab und sorgen für einen Temperatúrausgleich in der näheren Umgebung. Durch die Pflanzen werden zudem Staubpartikel und Schadstoffe gefiltert und gebunden, so dass sie nicht in die Atmosphäre abgegeben werden. Durch das Anbringen von Solaranlagen bzw. die Eindeckung der ganzen Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können Wärme und Strom gewonnen und die Auswirkungen der baulichen Nutzungen auf das Klima verringert werden.

Die positiven Einflüsse, die von den Rasenflächen, den Gehölzen und den offenen Wasserflächen der öffentlichen Grünflächen auf das Kleinklima ausgehen, wurden oben bereits geschildert. Sie können die von den Gebäuden und den Verkehrsflächen ausgehenden Belastungen wie Luftherwärmung, Staub und Schadstoffe zu einem Teil kompensieren, filtern und binden, so dass die negativen Auswirkungen auf das Klima verringert werden.

Wesentliche Auswirkungen auf das Klima sind durch die vorbereitete bauliche Nutzung und Versiegelung daher nicht zu erwarten.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet werden zurzeit fast gänzlich als Sportplatz und als Pferdeweide genutzt. Der Teilbereich des Flurstücks 18/10 im nördlichen Teil des Plangebietes dient als Hausgarten. Sie haben als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf Grund der intensiven Nutzung und Pflege nur eine eingeschränkte Bedeutung. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich gegenüber den derzeitigen Nutzungen

eine leichte Einschränkung von möglichen Lebensräumen. Wertvoller Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Wesentliche Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen bzw. vorkommen können. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG ist geregelt, welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zählen. Eine Funktion als Fortpflanzungsstätte, eine Störung sowie eine Tötung von Tieren und Gelegen ist hier aufgrund der Vorbelastungen (intensive Nutzung, innerörtliche Lage, umliegende Bebauung und Straßen) nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden daher nicht prognostiziert. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer Versiegelung von Bodenflächen zu rechnen. Auch für das Schutzgut Wasser sind Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung zu erwarten, da die Flächen für eine Regeneration des Wasserhaushaltes nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Regenwasserrückhaltung mit der Möglichkeit einer teilweisen Versickerung im Rückhaltezeitraum wirkt sich jedoch mildernd aus. Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich durch die Bebauung der bisherigen innerörtlichen Freiflächen. Die Überprägung durch das Baugebiet stellt im Sinne des § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Alter Sportplatz“ kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt. Gemäß § 13 a BauGB gelten in Bebauungsplangebieteten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft werden durch die Anlegung der öffentlichen Grünflächen mit den Wasserflächen gemindert und zum Teil kompensiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden für die durch den Bebauungsplan Nr. 98 „Alter Sportplatz“ zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt nicht durchgeführt.

### **3.5 Verkehr**

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die nördlich gelegene Hauptstraße (L 168), die zwischen Bremen und Ottersberg verläuft und durch den Ortskern von Oyten führt. Die Gemeinde Oyten ist bemüht, in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Umgestaltung des Knotenpunktes Hauptstraße / Im Deepen Bund zu erreichen,

um die Ausfahrt aus der Gemeindestraße, die derzeit mit Wartezeiten verbunden ist, zu erleichtern. Für die Ermittlung der geeigneten Maßnahmen wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2025 ermittelt und das weitere Vorgehen mit der Straßenbaubehörde und den sonstigen zuständigen Behörden abgestimmt.

Das Plangebiet selbst wird zum überwiegenden Teil über eine Ringstraße erschlossen, die im Norden des Plangebietes durch eine kurze öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Straße Im Deepen Bund verbunden ist.

Kurze Stichstraßen erschließen jeweils eine rückwärtig gelegene Baufläche. Da diese Stichstraßen von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können, sind in den öffentlichen Grünflächen Müllbehälterstandplätze ausgewiesen worden, an denen die Müllbehälter und der Sperrmüll am Abholtag aufgestellt werden können.

Die südliche Bauzeile wird von der Jahnstraße aus erschlossen. Diese Erschließung führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastungen auf der Jahnstraße, da die Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 deutlich begrenzt und für diese Straße vertretbar ist. Der in das Plangebiet hinein ragende Fußweg der Jahnstraße soll erhalten bleiben und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fuß- und Radwege schaffen kurze Verbindungen zu den umliegenden Baugebieten und zu den Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Infrastruktureinrichtungen an der Hauptstraße, also im Ortskern, die auch als Abkürzung von den Bewohnern der umliegenden Baugebiete genutzt werden können.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Straße Im Deepen Bund erfolgt über eine einzelne Verkehrsverbindung im nördlichen Teil des Plangebietes. Hier wurde sie auch in dem preisgekrönten Entwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde die Anbindung auf gleicher Höhe mit der südlichen Einmündung der Beethovenstraße in die Straße Im Deepen Bund vorgesehen, um die Verkehrsknotenpunkte und damit die Gefahrenstellen so weit wie möglich zu bündeln und zu reduzieren. Von den Bewohnern an der südlichen Einmündung der Beethovenstraße wurde aber eingewandt, dass auf ihre Wohnungen nun zusätzlich zu den Schallbelastungen des auf den Straßen Im Deepen Bund, Beethovenstraße und Jahnstraße vorhandenen Verkehrs auch die Belastungen aus dem Verkehr des neuen Wohngebietes einwirken würden. Um die Belastungen aufzuteilen, schlugen sie vor, die verkehrliche Anbindung an die Straße Im Deepen Bund im nördlichen Teil des Plangebietes zu belassen. Die Gemeinde Oyten ist dieser Anregung gefolgt. Um eine Entzerrung der verkehrlichen Auswirkungen zu erreichen, wird die Ein- und Ausfahrt des neuen Wohngebietes im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Dadurch entsteht zwar zwischen den beiden Einmündungen der Beethovenstraße ein zusätzlicher Knotenpunkt, die Gefahren durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge sind jedoch auf Grund der relativ geringen Größe des neuen Baugebietes einschätzbar und vertretbar. Außerdem kann dieser zusätzliche Knotenpunkt zur Verkehrsberuhigung in der Straße Im Deepen Bund beitragen.

Das Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet kann über eine Ein- und Ausfahrt abgewickelt werden. Es handelt sich um eine Wohnstraße, die in Bezug auf den Kraftfahrzeugverkehr ausschließlich die Erschließung des relativ kleinen Baugebietes übernimmt. Eine zweite Ein- und Ausfahrt für das Baugebiet, die von Anwohnern mit einer Anbindung an die Jahnstraße oder die Hauptstraße angeregt wurde, ist nicht erforderlich. Zu den Zielen der Gemeinde Oyten gehört insbesondere auch, Durchgangs- oder Umfahrvverkehr zur Landesstraße, zu den Geschäften im Ortskern und zu anderen Baugebieten aus dem geplanten Wohngebiet heraus zu halten. Durch diesen sogenannten „Schleichverkehr“ würden auch die Anwohner an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße Im Deepen Bund zusätzlich belastet werden. Eine Anbindung des Plangebietes an die Jahnstraße soll ebenfalls nicht erfolgen, um die Anwohner dieser Straße keinen unnötigen zusätzlichen Belastungen auszusetzen.

Von den Bewohnern des Reihenhauskomplexes südöstlich der Bachstraße wurde angeregt, einen Fuß- bzw. Radweg nördlich des neu zu bebauenden Gebietes und somit südlich ihrer Grundstücke anzulegen, der die Straße Zum Deepen Bund mit dem „Aldiparkplatz“ oder dem Neubaugebiet verbindet und zugleich die Gärten des Reihenhauskomplexes erschließt. Eine öffentliche Wegeverbindung entlang der genannten Gärten ist aber nicht erforderlich. Kurze Fußwegverbindungen zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Ortskern bestehen über die im Bebauungsplangebiet Nr. 98 geplanten öffentlichen Straßen und Wege und entlang der Hauptstraße (L 168). Damit sind kurze Wege sowohl für die Bewohner des neuen Plangebietes als auch für die Bewohner der angrenzenden Baugebiete gewährleistet. Ein zusätzlicher öffentlicher Weg, der auch die Gärten der Reihenhäuser an der Bachstraße erschließen würde, soll deshalb nicht angelegt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In fußläufiger Entfernung des Planungsgebietes befinden sich die Haltestellen „Oyten – Schulstraße“ und „Oyten – Grundschule“. Diese Haltestellen werden durch die Linie 722, die in erster Linie auf den Schülerverkehr ausgerichtet ist, bedient. Eine fußläufige Entfernung des überplanten Gebietes zu den Haltestellen der Regionalbuslinien 730 und 745 „Oyten – Busbahnhof“ und „Oyten – Am Berg“ ist nur bedingt gegeben. Durch die Linie 730 gibt es eine direkte Busverbindung in das Oberzentrum Bremen. Der Zweckverband Verkehrsverbund bremen/niedersachsen hat die Schaffung einer neuen Haltestelle auf der Hauptstraße (L168) angeregt. Dies wird geprüft.

### **3.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt ausreichend weit von Hauptstraße (L 168) entfernt, so dass die Immissionsbelastungen aus dem Verkehr dieser Hauptverkehrsstraße auf ein für das Baugebiet verträgliches Maß reduziert werden.

Auch durch den auf den Flurstücken 18/9, 18/11, 18/13 und 18/15 im Bau befindlichen Discountmarkt sind keine unzutraglichen Immissionsbelastungen zu erwarten, denn die Stellplätze werden in dem Bereich an der Hauptstraße angelegt, während sich das große Gebäude im südlichen Teil des Baugrundstücks befindet und zur Schalldämmung beiträgt. Gegenüber dem westlich angrenzenden Mischgebiet wird die Stellplatzanlage durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt, die auch dem Schutz der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 mit aufgenommenen Mischgebietsfläche dient.

### 3.7 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet werden von der Gemeinde Oyten erschlossen und veräußert. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

### 3.8 Kosten

Bei der Durchführung der Planung entstehen der Gemeinde Oyten Kosten für

- die Herstellung der Straßen, Wege und Brücken,
- die Herstellung von Anlagen und Leitungen für die Oberflächenwasserbeseitigung,
- die Herstellung der Schmutzwasserkanalisation,
- die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung,
- im Bedarfsfall für das Aufstellen von Spielgeräten.

Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden rechtzeitig in den Haushalt der Gemeinde Oyten eingestellt.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

Die *Wasserversorgung* und auch die *Löschwasserversorgung* erfolgen durch den Trinkwasserverband Verden. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Trinkwasserverband Verden abgestimmt worden.

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Oyten im Bereich der Straße Im Deepen Bund. Die Abwässer werden der Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg zugeleitet. Diese ist für die zusätzlich zu erwartenden Abwassermengen ausgelegt.

Das im Plangebiet anfallende *Oberflächenwasser* wird gedrosselt in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Oyten im Bereich der Straße Im Deepen Bund eingeleitet. Die anstehenden Bodenverhältnisse wurden überprüft und haben zum Ergebnis, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist. Der anstehende Boden weist Geschiebelehm auf, das Grundwasser kann sich bis zur Grasnarbe aufstauen. Daher kann das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet nicht versickert werden.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grünflächen aufzufangen und in Teilbereichen aufzustauen, so dass kleine Wasserflächen entstehen, die das Baugebiet aufwerten. Über einen Überlauf fließt das Wasser nach Regenfällen in einen Graben, der das Wasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgibt. Der Graben kann außerhalb von Regenereignissen auch trocken fallen. Bei Starkregen stehen auch die Grünflächen als Retentionsräume zur Verfügung.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die *Stromversorgung* erfolgt durch die EWE AG, die *Gasversorgung* durch die Stadtwerke Achim.

- **Abfallentsorgung**

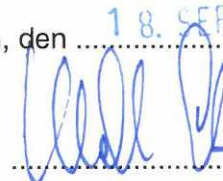
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.


## 5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland	
MI-Gebiet	0,09
WA-Gebiet	2,14
Grünflächen	0,27
Straßenverkehrsfläche	0,29
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,04
<b>Bruttobauland</b>	<b>2,83</b>

Oyten, den 18. SEP. 2013

  
 (Cordes)  
 Bürgermeister



**Anlage:** Auszug aus dem städtebaulichen Konzept des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Ortsmitte“



Auszug aus dem städtebaulichen Konzept des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Ortsmitte“, ohne Maßstab